

ที่ TAF 09/229/51

30 กันยายน 2551

เรื่อง การกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2551

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการศึกษาการกำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน

ตามทีมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน และได้สรุปผลแบบสอบถามแสดงความเห็น ประมวลเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2551 จึงขอสรุปเพื่อการอ้างอิง ดังนี้:

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2551		
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน	หมายเหตุเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	7-10%	หากเป็นทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมชั้นดี อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น
ศูนย์การค้า	8-10%	หากเป็นทรัพย์สินในศูนย์กลางค้าปลีก อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น
อาคารสำนักงาน	7-8% ใน CBD	
	5-6% นอก CBD	
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	8-9% เกรดเอ	
	7-8% เกรดบี	
อพาร์ทเมนต์	6-7%	
โรงแรม	8-10%	หากเป็นทรัพย์สินที่ดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงมาระยะหนึ่งแล้ว อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น

อย่างไรก็ตามอัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างไป ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าในการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ไม่พึงกำหนดตามทีมูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้กำหนดไว้

สำหรับวิธีการกำหนดอัตราผลตอบแทนนี้ มูลนิธิได้เชิญผู้รู้ซึ่งเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นสมาชิกของสมาคมที่เกี่ยวข้อง เจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน เจ้าหน้าที่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ประกอบการในภาคส่วนต่าง ๆ มาระดมสมองเพื่อพิจารณา โดยนำเกณฑ์จากอัตราผลตอบแทนการลงทุน

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และบริษัทมหาชนมาประกอบด้วย แต่อัตราผลตอบแทนที่ได้รับการระดม
สมองแตกต่างกันไปจากอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงบ้าง เนื่องจากอาจมีต้นทุนประกอบการที่แตกต่างไป การ
ระดมสมองมีผู้เข้าร่วมทั้งสิ้น 119 คน และเมื่อได้ข้อสรุปแล้ว มูลนิธิได้ส่งผลการระดมสมองให้ผู้มีส่วน
เกี่ยวข้องได้แสดงความเห็นโดยมีผู้ตอบแบบสอบถามอีก 61 ราย หลังจากนั้นมูลนิธิจึงได้สรุปผลสุดท้ายและ
นำเสนอ

ในอนาคต มูลนิธิจะจัดให้มีการระดมสมองอีก และกำหนดอัตราผลตอบแทนให้หลากหลาย
ประเภทมากขึ้น และอาจกำหนดให้มีในจังหวัดภูมิภาคด้วย ซึ่งคงต้องอาศัยความร่วมมือของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
โดยเฉพาะผู้ประกอบการ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา และหน่วยราชการที่
เกี่ยวข้องทั้งหลาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ



ดร.โสภณ พรโชคชัย

ประธานกรรมการ

ฝ่ายประสานงาน:

นางสาวนงลักษณ์ จตุเทน เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109

การกำหนดอัตราผลตอบแทน ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2551

การศึกษานี้เป็นความพยายามของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่มุ่งจะสร้างสรรค์โดยที่ท่านผ่านมา อัตราผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างกันไปตามความเห็นของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้มีความแตกต่างกันมาก มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จึง

ความเป็นมา

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการใช้อัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องเหมาะสมกับภาวะการณ์ของตลาด เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ใช้เป็นแนวทางในการประกอบวิชาชีพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้รายงานการประเมิน รวมทั้งนักลงทุนทั่วไปได้ทราบถึงข้อเท็จจริง ณ ปัจจุบัน ถึงผลตอบแทนที่ได้รับในแต่ละอุตสาหกรรม ณ ช่วงเวลาหนึ่ง และในอนาคต มูลนิธิประเมินฯ จะได้นำดำเนินการจัดเสวนาต่อเนื่องอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งเพื่อทำการปรับปรุงข้อมูลให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ณ ขณะนั้นต่อไป

อัตราผลตอบแทนกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เป็นที่ทราบกันดีว่าสำหรับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินว่า อัตราผลตอบแทนในการลงทุน หรือที่ศัพท์ทางการประเมินเรียกว่า Capitalization Rate นั้น หากผู้ประเมินเลือกกำหนดอัตราผลตอบแทนที่แตกต่างกันออกไปเพียง 1.0% จะส่งผลต่อมูลค่าที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปถึง 7-10% โดยประมาณ เช่น หากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหนึ่ง ประมาณว่า 100 ล้านบาท และหากกำหนดอัตราผลตอบแทนที่ 10% จะได้มูลค่าทรัพย์สินประมาณ 1,000 ล้านบาท (=100/10%) แต่หากกำหนดที่ 9% จะได้มูลค่าที่ 1,111 ล้านบาท (=100/9%) และหากกำหนดที่ 15% จะทำให้มูลค่าเพียง 666 ล้านบาท (=100/15%) ซึ่งจะทำให้มูลค่าแตกต่างกันมากดังกล่าว

อนึ่ง สูตรในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach โดยเทคนิค Direct Capitalization ซึ่งเป็น 1 ใน 2 เทคนิคในการประเมินวิธีนี้)
$$\text{Value} = \text{Net Operating Income (NOI)} * \text{Capitalization Rate (R)}$$

* หลังจากการหักอัตราว่างหนี้สูญและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว

สูตรการประเมินข้างต้น เป็นเพียงการประยุกต์จากการลงทุนทั่วไปของทรัพย์สินประเภทก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ที่หากลงทุนซื้อหรือสร้างทรัพย์สินหนึ่งด้วยจำนวนเงินเท่าใดแล้วในป็นหนึ่ง ๆ ได้รับผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานเป็นสัดส่วน (ร้อยละ) เท่าใดของเงินลงทุน เช่น ลงทุนซื้อทรัพย์สินก. มาเป็นเงิน 1,000 ล้านบาท และได้รับผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน 80 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 ต่อปี เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ประเมินซึ่งไปทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข. ที่เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกัน และมีปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อมูลค่าใกล้เคียงกัน เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเล ระดับโครงการ อายุ ฯลฯ ไปทำการสำรวจรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ข. สมมติได้เป็นเงิน 90 ล้านบาท และอยากทราบว่ามูลค่าทรัพย์สิน ข. ควรจะเป็นเงินเท่าใด เพียงแต่นำสัดส่วนของผลตอบแทนฯ ร้อยละ 8 (ของทรัพย์สิน ก.) มาหารกลับไปมูลค่าทรัพย์สิน ข. ก็ควรจะได้เป็นเงิน 1,125 ล้านบาท เป็นต้น (แต่ในการประเมินไม่ได้พิจารณาจาก

แหล่งข้อมูลเพียงรายเดียว ต้องทำการสำรวจมากรายเพียงพอที่จะเป็นตัวแทนของตลาดโดยรวมได้ รวมทั้งรายได้สุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ ก็ต้องสำรวจตลาดเปรียบเทียบด้วยว่ามีความเหมาะสมหรือไม่)

อนึ่ง กรณีอัตราผลตอบแทน ในการกำหนดสำหรับการประเมินนั้น กรณีการเสวนานี้ยังไม่ได้กำหนดถึงอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการประเมินด้วยเทคนิคการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งโดยหลักการแล้วเนื่องจากการประเมินด้วยการคิดลดกระแสเงินสดเป็นการประเมินรายได้ในอนาคตและอัตราผลตอบแทนในอนาคต ซึ่งมักจะกำหนดให้สูงกว่าอัตราผลตอบแทนในการลงทุน (ในปัจจุบัน) เนื่องจากมักจะมองว่าในอนาคตมีความเสี่ยง (ประการใด ประการหนึ่ง) แต่จริงๆ แล้วอาจไม่เป็นเช่นนั้นเสมอไป กรณีอัตราคิดลดนี้ มูลนิธิประเมินฯ คงจะได้ทำการเสวนาระดมสมองในโอกาสต่อไป

ข้อมูลจากผู้รู้จักในวงการ

ในงานเสวนาครั้งนี้ มูลนิธิได้รับเกียรติจากท่านวิทยากร จำนวน 13 คน ที่เป็นผู้รู้จักภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ที่ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการ ผู้บริหาร ที่รู้จักจริงในแต่ละอุตสาหกรรมต่าง ๆ และผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในงานนี้รวม 119 คน โดยมีรายชื่อวิทยากร ดังนี้:

กลุ่มโรงแรม

- คุณเจริญ นิตพบสุข ผู้จัดการทั่วไป SC Park
- ดร.วงษ์ภูมิ วนาสิน ประธานและกรรมการผู้จัดการ เครือโรงแรม Pinnacle

กลุ่มศูนย์การค้า

- คุณอนันต์ จิตรมีศิลป์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท น้อมจิตต์อินเตอร์เพอเรียร์ จำกัด
- คุณรณยุทธ์ สิริโชติกุล รองกรรมการผู้จัดการ บจก.รังสิตพลาซ่า

กลุ่มสำนักงาน

- คุณวิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์ อุปนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- คุณชูจิต อเนกวนิช กรรมการผู้จัดการ บจก.อเนกวนิช
- คุณประชัย เลี้ยวไพรัตน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ทีพีไอโพลีน จำกัด (มหาชน)

กลุ่มเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์

- คุณอรณีย์ รัตนคงสวัสดิ์ ที่ปรึกษาทั่วไป Pantip Court Serviced Residence
- ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า Chief Executive Officer SYNCATE Co., Ltd.
- คุณอนินท์ นนนท์ ประธานชมรมเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ กรุงเทพฯ

กลุ่มโกดัง-โรงงานให้เช่า

- คุณภัทรา ปรงธัญญาพฤษ์ ที่ปรึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์พัฒนาสิน จำกัด
- คุณนริศรา ศุภวานิช ผู้จัดการทั่วไป บจก.รังสิต พรอสเพอร์ เอสเตท
- คุณชรินทร์ รูปเทวินทร์ วิศวกร 7 ว สำนักงานทะเบียนเครื่องจักรกลาง กรมโรงงานอุตสาหกรรม

ข้อมูลอ้างอิง

ในการเสวนาครั้งนี้ทางมูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 18 กองทุน เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นในการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ

อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนเป็นผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ซึ่งส่วนใหญ่จะมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลประมาณ 90%

การนี้แสดงถึงผลตอบแทนที่จ่ายยังไม่ครอบคลุมผลตอบแทนที่แท้จริง รวมทั้งยังมีความแตกต่างไปตามประเภทของกองทุนฯ กองทุนเปิด กองทุนปิด กองทุนแบบ Freehold หรือ Leasehold (ศึกษารายละเอียดในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ <http://www.set.or.th>) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทำเลที่ตั้ง เกรดโครงการ ต้นทุนทางการเงินของโครงการ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ จะสามารถใช้เป็นฐานขั้นต่ำในการพิจารณาผลตอบแทนในเบื้องต้นที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้ จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์

ตารางที่ 1 รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์				
Listed Property Fund on The Stock Exchange of Thailand				
No.	Symbol	ชื่อบริษัท	Company Name	Listed Date
1	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	BANGKOK COMMERCIAL PROPERTY FUND	พฤศจิกายน 19, 2003
2	UOBAPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยูเอบี อะพาร์ตเมนต์ หนึ่ง	UOB APARTMENT PROPERTY FUND 1	ตุลาคม 29, 2003
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	TICON PROPERTY FUND	พฤษภาคม 12, 2005
4	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1	THAI INDUSTRIAL FUND 1	มิถุนายน 29, 2005
5	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์	MILLIONAIRE PROPERTY FUND	มีนาคม 8, 2005
6	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	MFC-NICHADA THANI PROPERTY FUND	สิงหาคม 11, 2005
7	CPNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์CPN รีเทล โกรท	CPN RETAIL GROWTH PROPERTY FUND	สิงหาคม 23, 2005
8	SIRIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ	BAAN SANSIRI PROPERTY FUND	กันยายน 26, 2005
9	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	SAMUI AIRPORT PROPERTY FUND	พฤศจิกายน 22, 2006
10	TU-PF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์	T.U. DOME RESIDENTIAL COMPLEX PROPERTY FUND	ธันวาคม 6, 2006
11	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	FUTURE PARK PROPERTY FUND	ธันวาคม 7, 2006
12	QHFP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	QUALITY HOUSES PROPERTY FUND	ธันวาคม 12, 2006
13	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี	JC PROPERTY FUND	มกราคม 5, 2007
14	GOLDPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์	GOLD PROPERTY FUND	พฤษภาคม 22, 2007
15	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์	MAJOR CINEPLEX LIFESTYLE PROPERTY FUND	กรกฎาคม 18, 2007
16	URBNPF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา	URBANA PROPERTY FUND (LEASE HOLD)	ตุลาคม 16, 2007
17	PFFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค	PROPERTY PERFECT FUND	มีนาคม 20, 2008
18	QHOP	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลิตี้	QUALITY HOSPITALITY LEASEHOLD PROPERTY FUND	เมษายน 3, 2008

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (<http://www.set.or.th>)

ตารางที่ 2: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 49-50

กองทุน	ผลตอบแทนปี 49	ผลตอบแทนปี 50	ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
SPF	N.A.	10.31%	สนามบินเกาะสมุย
TIF1	8.42%	10.22%	ที่ดินและโรงงานอุตสาหกรรม 26 โรง ในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม รวม 6 แห่ง พื้นที่โรงงานรวม 43,578 ตร.ม.
TFUND	8.32%	7.59%	84 โรงงาน ใน 8 นิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เข้าร่วม 190,557 ตร.ม.
FUTUREPF	10.09%	9.41%	ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
CPNRF	7.81%	7.99%	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 พระราม 3
BKKCP	6.28%	6.55%	ห้องชุดสำนักงานและพาณิชย์กรรม อาคารชาญอิสระ ทาวเวอร์ สีลม และถนนเพชรบุรี
MIPF	7.79%	7.76%	อาคารสำนักงาน ย่านพระรามที่ 4 (มาลิ้นนท์ ทาวเวอร์ อาคารโปรตักชั่น เฮาส์)
QHPP	N.A.	7.98%	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงาน เขต CBD
MNIT	6.07%	7.00%	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ในโครงการนิชดาธานี นนทบุรี
SIRIPF	7.40%	7.18%	โครงการบ้านแสนสิริ-สุขุมวิท (บ้านพักอาศัย 25 หลัง)
GOLDPF	N.A.	5.06%	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โครงการเดอะเมย์แฟร์ แมริออทฯ
TU-PF	N.A.	3.60%	หอพักนักศึกษาและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ม.ธรรมศาสตร์รังสิต
UOBAPF	6.87%	3.09%	อะพาร์ตเมนต์ ย่าน
เฉลี่ย	7.67%	7.21%	

ที่มา: บล.กิมเอ็ง (ประเทศไทย)

จากผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 49 เฉลี่ยที่ 7.67% เทียบกับปี 50 เฉลี่ย 7.21% ข้างต้น โดยหากพิจารณาแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า

- กลุ่มโรงงานฯ โดยกองทุน TIF1 ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 8.32% เพิ่มสูงถึง 10.22% ในปี 50 ส่วนกองทุน TFUND ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 8.32% เพิ่มเป็น 10.22% ในปี 50
- กลุ่มศูนย์การค้า โดยกองทุน FUTUREPF ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 10.09% ลดเหลือ 9.41% ในปี 50 ส่วนกองทุน CPNRF ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 7.81% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 7.99% ในปี 50
- กลุ่มอาคารสำนักงาน โดยกองทุน BKKCP ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 6.28% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 6.55% ในปี 50

ส่วนกองทุน MIPF ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 7.79% ลดลงเล็กน้อยเป็น 7.76% ในปี 50

- กลุ่มเซอวีริส อะพาร์ตเมนต์ โดยกองทุน QHPF (ทั้งเซอวีริสฯ และอาคารสำนักงาน) ได้ผลตอบแทนในปี 50 ที่ 7.98% ส่วนกองทุน MNIT ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 6.07% เพิ่มขึ้นเป็น 7.00% ในปี 50 ในขณะที่กองทุน GOLDPF ได้ผลตอบแทนในปี 50 ที่ 5.06%
- ในขณะที่กลุ่ม หอพัก อะพาร์ตเมนต์ โดยกองทุน TU-PF ได้ผลตอบแทนในปี 50 ที่ 3.60% ส่วนกองทุน UOBAPF ได้ผลตอบแทนในปี 49 ที่ 7.67% ลดลงเหลือ 3.09% เท่านั้นในปี 50

ผลสรุปการระดมสมอง

อัตราผลตอบแทนประเภทต่างๆ สรุปได้ดังนี้:

ตารางที่ 3: สรุปผลการระดมสมอง กำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ผลตอบแทนกองทุนรวมฯ ปี 50	อัตราผลตอบแทนที่ระดมสมอง
โกดัง/โรงงาน	7.59-10.22%	7-10%
ศูนย์การค้า	7.99-9.41%	8-10%
อาคารสำนักงาน	6.55-7.76%	7-8% ใน CBD 5-6% นอก CBD
เซอวีริส อะพาร์ตเมนต์	5.06-7.98%	8-9% เกรตเอ 7-8% เกรตบี
อะพาร์ตเมนต์	3.09-3.60% (ปี 50) 6.87% (ปี 49)	6-7%
โรงแรม	N.A.	8-10%

ที่มา : งานเสวนาวิชาการ ครั้งที่ 67 มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 24 เมษายน 2551

การสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อเป็นการเปิดกว้างให้มีการแสดงความเห็นให้ชัดเจนและปรับปรุงก่อนการนำเสนอ มูลนิธิจึงได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับผลการศึกษาข้างต้น และส่งไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหลาย และยังใส่เพิ่มเติมไว้ในเว็บของมูลนิธิเพื่อการแสดงความเห็น ดังปรากฏในส่วนต่อไปนี้:

การแสดงความเห็นต่อการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

*** กรุณากรอกข้อมูล**

ชื่อ-นามสกุล: ตำแหน่ง:

หน่วยงาน:

ที่อยู่:

อีเมล:

สมาชิกสมาคม/องค์กร:

เลขที่สมาชิก:

โปรดแสดงความเห็นต่อไปนี้:

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน	ความเห็นของท่าน		ความเห็นเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	7-10%	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
ศูนย์การค้า	8-10%	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
อาคารสำนักงาน	7-8% ใน CBD	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
	5-6% นอก CBD	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
เซอวิส อะพาร์ตเมนต์	8-9% เกรตเอ	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
	7-8% เกรตบี	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
อะพาร์ตเมนต์	6-7%	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %
โรงแรม	8-10%	<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	ควรเป็น: <input type="text"/> %

อื่น ๆ ระบุ:

1. <input type="text"/>	อัตราสมควรคือ: <input type="text"/> %	<input type="text"/>
2. <input type="text"/>	อัตราสมควรคือ: <input type="text"/> %	<input type="text"/>
3. <input type="text"/>	อัตราสมควรคือ: <input type="text"/> %	<input type="text"/>
4. <input type="text"/>	อัตราสมควรคือ: <input type="text"/> %	<input type="text"/>

ความเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ ระบุ:

ผลการสอบถาม

จากการทำแบบสอบถาม มีผู้กรณาดอกกลับมาจำนวน 61 ราย ซึ่งเกือบทั้งหมดเห็นด้วยกับอัตราที่กำหนด แต่มีข้อคิดเห็นให้เพิ่มเติมบางประการ จึงได้ข้อสรุปสำคัญดังนี้:

ผลการสำรวจด้วยแบบสอบถาม			
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน	% ที่เห็นด้วย	หมายเหตุ
โกดัง/โรงงาน	7-10%	78%	มีความเห็นหลากหลาย แต่ใกล้เคียงกับที่สรุป
ศูนย์การค้า	8-10%	76%	ส่วนที่เห็นต่าง เห็นว่าควรจะสูงกว่านี้ เช่น 10-12%
อาคารสำนักงาน	7-8% ใน CBD	82%	ส่วนที่เห็นต่าง เห็นว่าควรจะสูงกว่านี้ เช่น 8-10%
	5-6% นอก CBD	80%	ส่วนที่เห็นต่าง มีความหลากหลาย
เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	8-9% เกรดเอ	75%	ส่วนที่เห็นต่าง มีความหลากหลาย
	7-8% เกรดบี	79%	มีความเห็นหลากหลาย แต่ใกล้เคียงกับที่สรุป
อะพาร์ตเมนต์	6-7%	74%	ส่วนที่เห็นต่าง เห็นว่าควรจะสูงกว่านี้ เช่น 8-10%
โรงแรม	8-10%	79%	ส่วนที่เห็นต่าง มีความหลากหลาย

สรุปผลการศึกษา

โดยสรุปแล้ว อัตราผลตอบแทนการลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กำหนดไว้สำหรับปี 2551 เป็นดังนี้:

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2551		
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน	หมายเหตุเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	7-10%	หากเป็นทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมชั้นดี อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น
ศูนย์การค้า	8-10%	หากเป็นทรัพย์สินในศูนย์กลางค้าปลีก อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น
อาคารสำนักงาน	7-8% ใน CBD	
	5-6% นอก CBD	
เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	8-9% เกรดเอ	
	7-8% เกรดบี	
อะพาร์ตเมนต์	6-7%	
โรงแรม	8-10%	หากเป็นทรัพย์สินที่ดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงมาระยะหนึ่งแล้ว อาจมีผลตอบแทนในระดับสูงเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น

อย่างไรก็ตามอัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างไป ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าในการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ไม่พึงกำหนดตามที่มูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทยได้กำหนดไว้

การนำไปใช้

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนข้างต้น เป็นเพียงอัตราผลตอบแทนที่รวบรวมจากข้อมูลส่วนหนึ่งในตลาดรวมทั้งจากผู้รู้ในแต่ละอุตสาหกรรมเบื้องต้น ทั้งนี้ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เกรดของโครงการ ต้นทุนทางการเงินของแต่ละโครงการฯลฯ ดังนั้นในการนำไปใช้ยังต้องทำการพิจารณาปรับค่าตามปัจจัยรวมทั้งภาวะตลาด ในขณะนั้นและปัจจัยลบหรือปัจจัยบวกที่จะส่งผลต่ออัตราผลตอบแทน เช่น ต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ กฎระเบียบใหม่ๆ เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่จะมีผลต่ออัตราผลตอบแทน

ภาคผนวก 1:

รายชื่อผู้เข้าร่วมระดมสมองในกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน
ในการเสวนาวิชาการครั้งที่ 67 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2551

ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

- 1 คุณกนกวรรณ พูลทรัพย์ บจก.จีพีเอฟ หรือเพอร์ดี แมเนจเม้นท์
- 2 คุณกฤษณ์ ศิริรัตน์รังษี บจก.พีเพิล พลาซ่า
- 3 คุณกัญญาศร สุรอารีกุล บมจ.ธนาคารทหารไทย
- 4 คุณกำจรเดช ศรีสนั่น บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
- 5 คุณกุลวดี หวังดีศิริสกุล บจก.บางกอก แคปปิตอล อัลไลแอนซ์
- 6 คุณเกื้อ ยิ้มย่อง บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 7 คุณจันทนา สราญฤทธิชัย บจก.แปลน แอฟไพร์ซัล
- 8 คุณจำนงค์ บัวไชย บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
- 9 คุณเจษฎา ดีทายาท บมจ.ธนาพัฒน์ หรือเพอร์ดี ดีเวลลอปเม้นท์
- 10 คุณเฉลิมชัย ตันติวังศ์ พรอคเพื่อแผ่นดิน
- 11 คุณชนัท พานิชวิทิตกุล
- 12 คุณชนาภา ชิดใจ บจก.เพชร พรอพเพอร์ดี ดีเวลลอปเม้นท์
- 13 คุณชลิดา ศิรามพุช บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 14 คุณชวาทิก วนาเกษมสันต์ บมจ.บัตรเครดิตกรุงไทย
- 15 คุณชัยัญญา แซ่เตี๋ย บจก.พลัส หรือเพอร์ดี
- 16 คุณชัยฤกษ์ ทองตา บจก.เพชรสยาม แอฟไพร์ซัล
- 17 คุณชาญชัย ดำรงวงศ์สกุล บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 18 คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล บจก.อีสาน พیمانกรู๊ป
- 19 คุณชาติรส จิตลักษณ์ธรรม บมจ.ธนาคาร ไทยธนาคาร
- 20 คุณไชยรัตน์ อนุตระกูลชัย บจก.สยามพิธิวัฒน์
- 21 คุณเชียะเกี้ยว ลีฤทธิกุลชัย บจก.ซี.เอส.เบตติ้ง อินเตอร์เนชั่นแนล
- 22 คุณณรงค์ ธีรตนะพงษ์ บจก.โซติธน์วัฒน์
- 23 คุณณัฐวุฒิ สัจจวีระกุล บล.พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)
- 24 คุณณัชชา โกศลวงค์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 25 คุณดาร์รี่ พัฒนะเอนก บมจ.เมโทรสตาร์ หรือเพอร์ดี
- 26 คุณดิเรก หารรษา บจก.โปรสแปค แอฟเพอร์ซัล
- 27 คุณเดชา แก้วพฤษชัย บจก.พีริเมียร์โปรดักส์
- 28 คุณถนอมสุข สุขอาณารักษ์ บจก.แฮปปี้แลนด์ โฮลดิ้ง
- 29 คุณธนเดช คุพวงศ์ บมจ.เมโทรสตาร์ หรือเพอร์ดี
- 30 คุณธนวิศร์ พิสิทธิ์ธนโชติ บจก.ไอเอ็นจี ประกันชีวิต
- 31 คุณธนัสสรณ์ อัครฤกษ์พงศ์
- 32 คุณธัญธร เชาว์บัณฑิตย์ บจก.เคปเปล ไทย หรือเพอร์ดี
- 33 คุณธีรพล วรเศรษฐการกิจ บิ๊กทรี พรอพเพอร์ดี เพอร์เฟก

- 34 คุณธีรรัตน์ วุฒิสุข
- 35 คุณนงลักษณ์ ลักษณะโกคิน บมจ.เจมารีท
- 36 คุณนพพันธ์ ลีฤทธิกุลชัย บจก.ซี.เอส.เบตติง อินเตอร์เนชั่นแนล
- 37 คุณนภินทร การุณสุนทวงศ์ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
- 38 คุณนฤมล เอกสมุทร บล.บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
- 39 คุณนล สว่างแจ้ง บจก.พลัส พร็อพเพอร์ตี้
- 40 คุณนลินกุล ศรีสวัสดิ์ชัย โรงแรมเอส ซี พาร์ค
- 41 คุณบุญยวัฒน์ อีระประเวศน์กุล บจก.แอ็คมี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)
- 42 คุณปกรณ์ ศุภไพบูลย์ บจก.เอ็มไลน์ เอ็นจิเนียริง
- 43 คุณประภาพรพรณ นุกุลเจริญลาภ กรมที่ดิน
- 44 คุณประสงค์ ลำพูล บจก.แอดทีฟ แวลู
- 45 คุณประเสริฐ ประสบสุขโชคมณี บมจ.ธนาคารไทยธนาคาร
- 46 คุณปราณี แสงเจริญตระกูล บจก.อภิลาภ
- 47 คุณปัทมา จันทรานุกุล มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- 48 คุณปริญญา นันทสมบุญณ์ บจก.เพชรสยาม แอปไพร์ซัล
- 49 คุณปรีดา สุขสมเนตร์ บจก.สยามพีอีวิชั่น
- 50 คุณปิตินพ ไกรหิวิ บมจ.คาเธ่ย์ลีสแพลน
- 51 คุณปิยะ เจือทอง บจก.สยามพีอีวิชั่น
- 52 คุณเปมิกา ฉัตรภิญญาคุปต์ ซาวิลส์ (ประเทศไทย)
- 53 คุณเปล่งศักดิ์ ศรีบัว บจก.แปลน แอปไพร์ซัล
- 54 คุณพศศักดิ์ มีศรีรอด บมจ.ธนาคารทหารไทย
- 55 คุณพรรคศักดิ์ เจนภูมิเดช บจก.ภัทร ดีไซน์ แอนด์ เอ้าซิ่ง
- 56 คุณพร้อมพงษ์ วงศ์วินชกั๊งวาฬ บจก.เอส เอ มีเดีย
- 57 คุณพลพัฒน์ กรรณสูต สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
- 58 คุณพัชรินทร์ วงศ์ศิริเดช บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 59 คุณพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์ บจก.ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน
- 60 คุณเพลินพิศ คงวิจิตรวงศ์ บมจ.ดุสิตธานี
- 61 คุณภัสสิ เสาวพันธ์ บจก.ลักษัณสุตา พร็อพเพอร์ตี้
- 62 คุณภัทร ฐะคำ บมจ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้
- 63 คุณภัทรา ประจัญญะพฤษ์ Capital Nomura Securities Co.,Ltd
- 64 คุณภัทริยา มณีพีระกุล บจก.ฟอร์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้
- 65 คุณภากร ภมรศิริ กรมทางหลวงชนบท
- 66 คุณภูริวัฒน์ จิรฐีกาล บมจ.ธนาคารเกียรตินาคิน
- 67 คุณยงยศ สมผล บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปไพร์ส
- 68 คุณยุทธ วังน้อย บมจ.ธนาคารกรุงเทพ
- 69 คุณยุทธนา ศิริอุดม บจก.ปัญญา คอนซัลแตนท์
- 70 คุณรริน ภัทรพรไพศาล
- 71 คุณรวินทร ตวงตรีคุณ บจก.ฟอร์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้
- 72 คุณรัชพล ไกรจิรโชติ บจก.พีเพิล พลาซ่า

- 73 คุณรัฐพล นิ่มเจริญ บจก.ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน
- 74 คุณฤกษ์ชัย ทัพไพรี ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
- 75 คุณลักขณา โตทอง บจก.วินด์เซอร์ปาร์คแอนด์กอล์ฟคลับ
- 76 คุณลักขมี เหมนิธิ บจก.ลักซ์กันสุตา พร็อพเพอร์ตี้
- 77 คุณลัคนา เหลืองอำไพพรรณ บิ๊กทรี พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก
- 78 คุณลัดดาวัลย์ ศรชัย บจก.อัลไพน์ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ
- 79 คุณวรวิทย์ จิรกิตตยากร บจก.แปลน แอฟไพรัช
- 80 คุณวสันต์ คงจันทร์ บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแพร์ส
- 81 คุณวินัย บ้านใหม่ บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 82 คุณวิโรจน์ นรเศรษฐ์สิงห์ บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 83 คุณวิลาสินี เศรษฐกุล บจก.ฟอร์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้
- 84 คุณวิวัฒน์ หาญวิชกุล บจก.ไทยเรียลเตอร์
- 85 คุณศราวุธ ปรีชา บจก.แมริกอท จิวเวลรี่ (ประเทศไทย)
- 86 คุณศิริรินทร์ กุลเนตุ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
- 87 คุณศิริรัตน์ พงษ์ภักดี บจก.เพชร พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
- 88 คุณศิริลักษณ์ ศรีปรัชญากุล บจก.ชนสง
- 89 คุณศุภรี โมกขมรรคกุล Thai -wa home decoration
- 90 คุณสมเกียรติ ชัยประเสริฐ กรมทางหลวงชนบท
- 91 คุณสมชัย ปวีณจิตติกาล บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 92 คุณสมชัย ศรีวิบูลย์ กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 93 คุณสมพล พุกพัฒนาชัย บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 94 คุณสรวุธ กุหลาบ บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 95 คุณสันติ กระบวนรัตน์ บมจ.ธนาคารกสิกรไทย
- 96 คุณสาโรช กัณหกุล บจก.สยามพีอีแอนด์
- 97 คุณสุขุม สุขบุญเสริม บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแพร์ส
- 98 คุณสุเทพ ผู้เกรียงไกร บจก.พี เอส เอ็น เอ็นเตอร์ไพรส์
- 99 คุณสุพจน์ ชูศิลป์ Capital Nomura Securities Co.,Ltd
- 100 คุณสุภากิจ ชัยเมืองเลน กรมส่งเสริมอุตสาหกรรม
- 101 คุณสุमितรา วงภักดี บจก.แกรนด์ พอร์จูน
- 102 คุณสุรพงษ์ ตรีสกุล บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแพร์ส
- 103 คุณสุวรรณ พุทธิเจริญรัตน์ บจก.โกลเด้นเวลธ์
- 104 ดร.โสภณ พรโชคชัย มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- 105 คุณอภิชาติ ประสิทธิ์นฤทธิ บจก.ทรัพย์อันสุวรรณ
- 106 คุณอภิรักษ์ นาคราช บจก.เดอะ ริช แอชเชท ดีเวลลอปเม้นท์
- 107 คุณอภิรักษ์ เจียมจันทร์
- 108 คุณอลงกรณ์ วุฒิพรหม
- 109 คุณอดิษฐ์ ขาญบรียง โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 110 คุณอัญชณา อุดมผล บจก.โอลิมเปียไทยทาวเวอร์
- 111 คุณอุกฤษฏ์ พงษ์ประไพ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- 112 คุณอุดมศักดิ์ โจ้วศิริ Alpine Golf & Sports Club co.,Ltd.
- 113 คุณอุไรวรรณ ปิณฑนากุล บจก.คูล่า ฮอสปิตอลลิตี้
- 114 คุณเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ บจก.สยามอิมพีเรียลแอฟเพรชัล
- 115 คุณเอกบดินทร์ ประสิทธิ์นฤทธิ์ สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
- 116 คุณเอกวิทย์ ออกเวท โรงแรมเอส ซี พาร์ค
- 117 คุณเอมอร วงษ์ศิริ บจก.โกลเด้นเวลธ์
- 118 คุณโอม อัสวโกวิท 1492 W Asset Management Co.,Ltd

ภาคผนวก 2:

รายชื่อผู้ตอบแบบสอบถามเพื่อกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน
(จำนวน 61 ราย ในที่นี้แสดงเฉพาะที่ลงชื่อ-นามสกุลไว้)

- 1 Sittichai Chankrachang
- 2 คุณกชกร ประทังเวลา เจ้าหน้าที่ประเมินระดับ 4 บ.แปลน แอปไฟรซัล จำกัด
- 3 คุณกษิตศ กล้าเขียว หัวหน้าทีมสำรวจอาวุโส บจก.สยามพีอีวิชั่น
- 4 คุณกานต์ อัครพานทิพย์
- 5 คุณกิตติพันธ์ ตั้งเอกสิทธิพาณิชย์ บจก.โพรเกรส แอปไฟรซัล
- 6 คุณเกียรติพงศ์ พรหมทา บจก.รังสิต พลาซ่า
- 7 คุณขวัญชัย วรรณมณีโรจน์
- 8 คุณจงรักษ์ ทัดเทศ วิศวกรโยธา สำนักงานทรัพย์สิน สภาวิชาชีพไทย
- 9 คุณจุฑามาศ บุญยวานิชกุล บจก.ทริส เรทติ้ง
- 10 คุณชลิดา ศิรามพูน
- 11 คุณชูชาติ กล้าสนอง บจก.สยามพีอีวิชั่น
- 12 คุณณัฐเอก โพธิ์ชัย
- 13 คุณณัฐพนธ์ คงศิลา CEO S Land Development+management Co.,Ltd
- 14 คุณเทพราช วิโนทัย ทรัพย์สินรอกการชาย ธ.นครหลวงไทย
- 15 คุณธนเทพ ศติยรังสรรค์
- 16 คุณธนินี สติรเรืองชัย
- 17 คุณธวิช บจก.ซีไอที พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนต์
- 18 คุณธีรชัย ชัยจิราภรณ์
- 19 คุณนพดล ชัดแก้ว ประเมิน
- 20 คุณนฤมล เอกสมุทร บลจ.บัวหลวง
- 21 คุณบดีนทร์ภัทร์ อธิบดีตระกูล กรรมการผู้จัดการ บจก.อินเตอร์มาร์ค & นครราชสีมา
- 22 คุณบำรุง เกษโกวิท เจ้าหน้าที่ 6 บจก.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ (ระยอง)
- 23 คุณบุญชัย ประคองขวัญชัย รองกรรมการผู้จัดการ บจก.พรสยามประเมินราคา
- 24 คุณปฎิญา เจนศิริศักดิ์ เจ้าหน้าที่ 6 บจก.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์
- 25 คุณปิ่นธน์ ไตรวิชัยกุล
- 26 คุณพงศ์ธร โพธิ์เลี้ยง ผู้จัดการ(สาขาเพชรบูรณ์) บ.TAP แวลูเอชั่น จำกัด
- 27 คุณพจนพร ธรรมโกสิทธิ์ บมจ.อีสเทอร์นสตาร์ เรียวเอสเตท
- 28 พล.ต.ท. พรชัย พันธุ์วัฒนา รองจเรตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- 29 คุณพรเทพ สมวงษ์ กรรมการผู้จัดการ บจก.สยาม สมาร์ท อินเตอร์เนชั่นแนล คลับ
- 30 คุณพัชรา กลิ่นชวนชื่น จนท.วิเคราะห์โครงการ บจก.แปลน แอปไฟรซัล
- 31 คุณพัชรี วิสตะพันธุ์ เจ้าหน้าที่การตลาด บจก.ดีแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์
- 32 คุณพิพัฒพงศ์ อิศรเสนา ณ อยุธยา
- 33 คุณเพ็ญจวัฒน์ ตันตวิงษากิจ กรรมการผู้จัดการ บ.กรุงเทพเรียลเอสเตท จำกัด
- 34 คุณไพรัช มณฑาพันธุ์ อุปนายก สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

- 35 คุณภาณุลักษณ์ ตั้งวีระพงศ์
- 36 คุณยงยุทธ เอื้องอุดม
- 37 คุณรชฎ โหมกขมรรคกุล สถาปนิก
- 38 คุณเลอทิพย์
- 39 คุณวรรณ เตชอุดมวิทยา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บ.SL.เอสเตท จก.
- 40 คุณวศิน หาญบุญเศรษฐี ผู้บริหารทีม ธนาคารแห่งประเทศไทย
- 41 คุณวัชรพัธ วัชรภักย์ บจก.เรื่อทรัพย์
- 42 คุณวิวัฒน์ เมฆรังธิปันธ์ กรรมการผู้จัดการ AD Environment & Engineering Co.,Ltd
- 43 คุณศักดิ์ชัย ฤทธิร์พิพรรณ
- 44 คุณศิริชัย ยากกล่อง ผู้จัดการฝ่าย บจ.สยามนิธิวัฒน์
- 45 นพ.ศุภชัย บุญอำพันธ์
- 46 คุณศุภสิทธิ์ อรรถพิพัฒน์
- 47 คุณสมภาพร เหลืองจุฑาภรณ์
- 48 คุณสรเสริญ นิลรัตน์ รองกรรมการผู้จัดการ
- 49 คุณสหพัฒน์ สุภรัตน์อังกูร พนักงานประเมิน บจก.สยามแอฟเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส
- 50 คุณสันติชัย สุวรรณฤทธิ์ หัวหน้าฝ่ายประเมิน บจก.เอส ดับบลิว แอฟไพร์ชัล
- 51 คุณสาธิต ยอดประดิษฐ์
- 52 คุณสิริพรรณ ตั้งโชคทิพย์
- 53 คุณสุเทพ รอดจากภัย กรรมการผู้จัดการ บจก.โปรสเปค แอฟเพรชัล
- 54 คุณสุรพล เชื้อว่อง หัวหน้าธุรกิจสาขา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ราชดำเนิน)
- 55 คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายการตลาด บจ.เจ้าพระยามหานคร
- 56 คุณอภิรักษ์ นาคราช บจก.ซีพีเอ็ม